



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Értékmegőrzési Bizottság**

**2017. június 19-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

**Az előterjesztést készítette:**

**Dr. Patay Balázs osztályvezető  
Jogi Osztály**

**Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma: 1**

**Melléklet: közgyűlési előterjesztés**

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Esélyteremtési Bizottság	.../2017. (VI.19.) EtB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság	.../2017. (VI.20.) VPB. számú határozat
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság	.../2017. (VI.20.) VVB. számú határozat
Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság	.../2017.(VI.20.) FKAB. számú határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária  
jegyző**

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere  
Ikt. szám: 8099-31/2017.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**Értékmegőrzési Bizottság**  
**2017. június 19-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. mellékletének 2.4.1. pontja alapján a fenti tárgyban készült, mellékelt közgyűlési előterjesztést megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2017. június 13.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

**HATÁROZAT-TERVEZET**

**...../2017. (VI.19.) ÉmB. számú határozat**

**Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

A Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Értékmegőrzési Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 8099-30/2017. számú előterjesztését, és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a fenti tárgyban készült közgyűlési előterjesztést a közgyűlés számára elfogadásra javasolja.



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2017. június 22-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Patay Balázs osztályvezető  
Jogi Osztály

**Kezelési megjegyzés:** Határozat-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Mellékletek:**

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Esélyteremtési Bizottság	.../2017. (VI.19.) EtB. számú határozat
Értékmegőrzési Bizottság	.../2017. (VI.19.) ÉmB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság	.../2017. (VI.20.) VPB. számú határozat
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság	.../2017. (VI.20.) VVB. számú határozat
Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság	.../2017.(VI.20.) FKAB. számú határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

Ikt. szám:8099-30/2017.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2017. június 22-én tartandó ülésére**

**Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, 9 ha 5857 m<sup>2</sup> területű, kivett udvar és 23 egyéb épület megnevezésű, egykori Rudolf laktanya néven ismert, természetben Izsáki út 3. szám alatt található ingatlan. Szintén önkormányzati tulajdonban van a Rudolf laktanya Izsáki út felőli déli sávját érintő telekalakításokat követően 2015-ben kialakult, kecskeméti 10208/8 hrsz-ú, 1500 m<sup>2</sup> alapterületű, beépített terület megnevezésű, műemléki jellegű ingatlan, melyet ún. „gyanús lovak istállója” elnevezéssel illettek az épületegyüttes megtervezése és használata idején. Az önkormányzat a volt Rudolf laktanya területén családi, ifjúsági, szórakoztató, sport- és szabadidős központ kialakítását tervezi, melynek megvalósítása, és a terület fejlesztése érdekében az egykori laktanya épületállományának hasznosítása érdekében pályázatokat írt ki, az alábbiak szerint.

**I. Az ún. „beteg lovak istállója” néven ismert ingatlanrész hasznosítása**

A belvárostól távolabb kialakítandó szórakoztató negyed megvalósítása érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 246/2016. (XI. 24.) határozata alapján pályázatot írt ki a volt Rudolf laktanya területén található, önálló épületként a 282 m<sup>2</sup> alapterületű, ún. „beteg lovak istállója” néven ismert ingatlanrész és a hozzá tartozó földrészlet bérlet útján történő hasznosítása érdekében.

A nyilvános, többfordulós pályázati felhívás Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdésének megfelelően közzétételre került, a kiírás szerint az ajánlatokat 2017. január 27. napján 10.00 óráig lehetett benyújtani.

A felhívásra három pályázó nyújtott be ajánlatot:

***1. Kecskeméti Repülő és Vívó Sport Egyesület***

**A pályázat tartalmazza:**

- A pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait.
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot a cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát.
- A pályázó által felajánlott bérleti díjat, amely egy éves időtartam vonatkozásában összesen 960.000,- Ft (havi 80.000,- Ft).
- A pályázó árajánlatát alátámasztó forgalmi értébecslést.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 60. napig **ajánlati kötöttséget** vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- A pályázó részletes üzemeltetési koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t.

- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy nem kéri az üzlet kiépítésének előzetes engedélyezését még a bérleti időszak kezdete előtt.
- A cégszerűen aláírt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b)* és *c)* alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről szóló okiratba foglalt nyilatkozatot.

**A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése:** Az Egyesület az ingatlant vívóterem létesítése (egyéb szabadidős célú tevékenység folytatása) céljából kívánja bérbe venni. A vívóterem létesítésével a pályázó célja vívó és öttusázó gyerekek és felnőttek, szabadidős, amatőr és profi, valamint mozgáskorlátozott sportolók felkészítéséhez, felkészüléséhez megfelelő körülmények biztosítása.

## **2. *Hódi Gergő***

### **A pályázat tartalmazza:**

- A pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait.
- A pályázó által felajánlott bérleti díjat, amely egy hónapos időtartam vonatkozásában bruttó 215.900,- Ft, ami egy évre vonatkozóan bruttó 2.590.800,-Ft.
- A pályázó árajánlatát alátámasztó forgalmi értékbecslést.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 60. napig **ajánlati kötöttséget** vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- A pályázó részletes üzemeltetési koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kéri az üzlet kiépítésének előzetes engedélyezését még a bérleti időszak kezdete előtt.

**A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése:** A pályázó az üzemeltetési koncepciójában „A” és „B” hétre vonatkozóan fogalmazta meg elképzeléseit. Az „A” hét keretében minden hétvégén szerveznének rendezvényt az ország komolyabb zenekarainak fellépésével (pl.: Punnany Massif, Ivan and the Parazol stb.), valamint ezen heteken lehetőséget biztosítanának zártkörű rendezvények lebonyolítására is. A „B” hét keretében pedig az elektronikus zenei műfaj kedvelőinek szerveznének rendezvényeket Kincses Szabolcs közreműködésével. Ezen hetek alkalmával zártkörű magánrendezvények tartására azonban nem lenne lehetőség. Ezzel a szegmentálással kívánják elérni mind az elektronikus, mind az élő zene kedvelőinek, valamint a különböző korcsoportokba tartozó közönség szórakoztatását.

## **3. *S4T Hungary Kft.***

### **A pályázat tartalmazza:**

- A pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait.
- 30 napnál nem régebbi hitelesített másolatot a cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselője aláírási címpéldányának hitelesített másolatát.
- A pályázó által felajánlott bérleti díjat, amely egy éves időtartam vonatkozásában összesen 2.700.000,- Ft (havi 225.600,-Ft).
- A pályázó árajánlatát alátámasztó forgalmi értékbecslést.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 60. napig **ajánlati kötöttséget** vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- A pályázó részletes üzemeltetési koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t.

- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kéri az üzlet kiépítésének előzetes engedélyezését még a bérleti időszak kezdete előtt.
- A cégszerűen aláírt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről szóló okiratba foglalt nyilatkozatot.

**A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése:** A pályázó a tehetséges fiatalok támogatása érdekében fiatal tehetséges képző- és előadóművészek segítségét tűzte ki alapvető céljának, mindezekon túlmenően az ingatlan hasznosítása vonatkozásában széleskörű zenei paletta bemutatását, zenés táncos rendezvények szervezését kívánja megvalósítani. A pályázó a gasztronómia területén grill teraszt is ki szeretne alakítani, továbbá italkülönlegességeket is be szeretne mutatni a vendégközönségének. Mindezekon túlmenően vasárnap délelőttöként a helyi bio termelők termékeit bemutató termelői piacot kíván létrehozni. Szociális koncepció gyanánt a pályázó folyamatos drogpreevenció programot hozna létre, valamint a halmozottan sérült és hátrányos helyzetű fiataloknak különböző kreatív foglalkozásokat biztosítana.

(A részletes pályázati dokumentáció Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjánál, a félelemlet 6. számú irodában megtekinthetőek.)

A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak. A beérkezett ajánlatokról a bontást követően megállapítást nyert, hogy megfelelnek a tartalmi valamint formai követelményeknek, tehát érvényesnek minősülnek.

A Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése szerint a kiíró a pályázati kiírásban úgy is rendelkezhet, hogy a pályázó a vételárra, ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készítettett forgalmi értékbecslésre alapozhatja. Ebben az esetben a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmaz, a tulajdonosi jogokat gyakorló hatáskörének megállapítása érdekében a forgalmi értéket csak – a nyilvántartási érték figyelembe vételével – nagyságrendileg kell megbecsülni. Az így benyújtott ajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értékbecslést, költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. § rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni, vizsgáltatni.

A pályázatbontást követően független ingatlanforgalmi szakértő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságáról felülvizsgálati szakértői véleményt készített.

Az Nvtv. vonatkozó előírásai értelmében a Kecskeméti Repülő és Vívó Sport Egyesület, valamint az S4T Hungary Kft. átlátható szervezetnek minősülnek.

Az írásban érvényes pályázatot benyújtó pályázókat a Vagyonrendelet 31.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásra hívtuk. A 2017. március 10. napján megtartott tárgyaláson a Kecskeméti Repülő és Vívó Sport Egyesület nem jelent meg, egyúttal jelezte a pályázati eljárástól való visszalépését.

A tárgyaláson megjelent ajánlattevők megállapodtak abban, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlant helyszíni bejárás keretében ismételten megtekintik, valamint ajánlataik pontosítása végett az általuk bérelni kívánt ingatlanhoz tartozó földrészlet méretének pontos meghatározása érdekében az üzemeltetési koncepciójuk megvalósításához szükséges geodéziai felmérést elvégeztetik. Mindezekon

túlmenően az ajánlattevők nyilatkoztak arról, hogy a pályázat elbírálásáig ajánlati kötöttséget vállalnak.

A helyszíni szemlét követően újabb tárgyalási fordulót tartottunk, melynek során készült jegyzőkönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 39/2017. (III.30.) határozatával úgy döntött, hogy a pályázókkal történjen további egyeztetés, illetve tárgyalás annak figyelembevételével, hogy a pályázók készítsenek és nyújtsanak be konkrét üzleti tervet, az ingatlanra vonatkozó felújítási és működtetési tervet annak érdekében, hogy a megkötendő bérleti szerződés tartalma meghatározható legyen. A közgyűlés ezen határozatával emellett úgy döntött, hogy a volt Rudolf laktanyával kapcsolatos pályázatok értékelésére és a tárgyalások lefolytatására munkacsoportot hoz létre.

A pályázók a kért dokumentumokat önkormányzatunk rendelkezésére bocsátották. A dokumentumok beérkezését követően, 2017. május 11. napján megtartott munkacsoport ülésen a munkacsoport tagok a beérkezett dokumentációk és a pályázók által az ülésen előadottak figyelembevételével az S4T-Hungary Kft. pályázatát támogatták.

A pályázók az egyeztetések során jelezték, hogy ráfordításaik megtérülése érdekében az ingatlanon tervezett értéknövelő beruházások számlával igazolt ellenértékének 100 %-át kérnék a bérleti díj összegébe beszámítással érvényesíteni, a jelenlegi 50 %-os konstrukcióval ugyanis ráfordításaik megtérülésére nem látnak reális lehetőséget.

Figyelemmel arra, hogy a beruházások bérleti díj összegébe történő 50 %-os beszámításával a pályázók az S4T Hungary Kft. által vázolt elképzelés megvalósulása a városi érdekeket kiemelkedően szolgálná, a pályázati kiírás azonban a kért bérbetudásra lehetőséget nem biztosít, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a pályázat eredménytelenné nyilvánítását, és új, az ingatlanon tervezett értéknövelő beruházások 100%-ának bérleti díjba történő beszámítását lehetővé tevő pályázat kiírását.

A Vagyonrendelet 32. § (2) bekezdése értelmében a benyújtott és érvényes pályázatokat a kiíró, azaz a közgyűlés jogosult elbírálni.

## **II. A műemléki istálló és lovarda épületek, valamint a 10208/5 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakított fejlesztési terület hasznosítása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 39/2017. (III.30.) határozata alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában meghatározott formájú nyilvános pályázatot írt ki a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes – az előterjesztés mellékletét képező helyszínrajzon (a továbbiakban: helyszínrajz) jelölt – ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében.

Az ingatlan északi részén a helyszínrajzon jelölt telekmegosztást követően kialakuló ingatlanok vonatkozásában pályázatot vagy egy, vagy több ingatlan megvásárlására, vagy pedig a kialakuló ingatlanokon felépítmény(ek) elhelyezésére és a felépítmény által elfoglalt földrészletre vonatkozó földhasználati jog megszerzésére lehetett benyújtani.

Az ingatlan központi részén elhelyezkedő felépítmények közül, a helyszínrajzon jelölt volt istálló és lovarda épületek vonatkozásában ajánlat egy, vagy több épület bérletére, vagy megvásárlására, vagy új felépítmény építésére volt benyújtható.

A megadott határidőig 1 db pályázat érkezett:

**TVG-INVEST Kft. és NaNiNo Kft. (a továbbiakban együtt: pályázó) együttes pályázata az általa megjelölt felépítmény tulajdoni jogának, valamint ahhoz tartozó földterület használati jogának ½ - ½ arányú megvételére.**

**Pályázat tárgya:**

A helyszínrajzon 6. számmal jelölt felépítmény tulajdonjogának megvásárlása és a 6. számú felépítményhez csatlakozó, a pályázathoz csatolt helyszínrajzon jelölt 1719 m<sup>2</sup> terület földhasználati jogának megvásárlása.

**A pályázat tartalmazza:**

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait,
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b*) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- a pályázó által felajánlott összesen bruttó 16.913.414,-Ft, valamint az ajánlatot alátámasztó forgalmi értékbecslést
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 60. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul,
- Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével lefolytatott egyeztetésről készült emlékeztetőt,
- A tervezett beruházás költségvetését, és annak hitelt érdemlő igazolását (társbefektetői nyilatkozat), hogy a tervezett beruházáshoz szükséges forrás rendelkezésre áll, vagy biztosítható,
- A pályázó részletes koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t, 15 évre vonatkozó üzleti tervet.

***A pályázó koncepciójának összefoglalása:***

A pályázat elnyerése esetén a 6. számú felépítmény teljes rekonstrukcióját tervezi, a pályázó célja hazai és kistérségi termékeket és helyi értékeket kínáló kereskedelmi és (vagy) szolgáltató tevékenység létrehozása, működtetése (pl.: „termelői piac”).

Pályázó ajánlatának feltétele, hogy a szerződéskötés időpontjában a 6. számú istálló felépítményre jogerős bontási engedély rendelkezésre álljon.

(A részletes pályázati dokumentáció Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjánál, a félelelet 6. számú irodában megtekinthetőek.)

A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak. A beérkezett ajánlatról a bontást követően megállapítást nyert, hogy megfelel a tartalmi valamint formai követelményeknek, tehát érvényesnek minősül.

A Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése szerint a kiíró a pályázati kiírásban úgy is rendelkezhet, hogy a pályázó a vételárra, ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre



alapozhatja. Ebben az esetben a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmaz, a tulajdonosi jogokat gyakorló hatáskörének megállapítása érdekében a forgalmi értéket csak – a nyilvántartási érték figyelembe vételével – nagyságrendileg kell megbecsülni. Az így benyújtott ajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értékbecslést, költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. § rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni, vizsgáltatni.

A pályázatbontást követően független ingatlanforgalmi szakértő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságáról felülvizsgálati szakértői véleményt készített, az ajánlatban és a szakvéleményben foglalt értékek között jelentős eltérés mutatkozott.

A pályázót a Vagyonrendelet 31.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásra hívtuk. A 2017. június 6. napján tartott tárgyaláson pályázó jelezte, hogy az épület állapotára és környezetére tekintettel ajánlatán nem kíván módosítani.

Figyelemmel arra, hogy az egyetlen beérkezett ajánlat tekintetében a pályázó árajánlatában és az ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott értékek között jelentős eltérés tapasztalható, a tárgyalások pedig nem vezettek eredményre, valamint további ajánlat nem érkezett, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy állapítsa meg a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázat eredménytelenségét.

A Vagyonrendelet 32. § (7) bekezdése lehetővé teszi, hogy eredménytelen pályázat esetén a kiíró új pályázat kiírásáról döntsön.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, volt Rudolf laktanya néven ismert ingatlannak a határozat-tervezet 1. számú mellékletében jelölt részei hasznosítására a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerint nyilvános, többfordulós pályázatot írjon ki a határozat-tervezet 4. számú mellékletét képező pályázati kiírásban rögzített feltételek mellett, lehetővé téve a pályázóknak, hogy az általuk tervezett beruházás költségeinek bérbetudással való érvényesítésének mértékére, feltételeire vonatkozóan ajánlatukban nyilatkozzanak.

### **III. Az ún. „gyanús lovak istállója” néven ismert ingatlanrész hasznosítása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 39/2017. (III.30.) határozata alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 24. § (5) bekezdés szerint zártkörű pályázatot írt ki a kecskeméti 10208/8 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található, volt Rudolf laktanya részeként, „gyanús lovak istállója” néven ismert 1500 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 15 év időtartamra szóló, bérlet útján történő hasznosítása érdekében, amelyre kizárólagos pályázóként meghívta az INMENSO Kft-t.

A pályázónak ajánlatát legkésőbb 2017. május 5. napján 10.00 óráig kellett benyújtania, az INMENSO Kft. ajánlatát határidőben benyújtotta

#### **A pályázat tartalmazza:**

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait,
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b*) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,

- a pályázó által felajánlott bruttó 762.000,-Ft/év, azaz 63.500,-Ft/hónap bérleti díj megjelölését, valamint az azt alátámasztó forgalmi értékbecslést
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul,
- pályázó részletes üzemeltetési koncepcióját, a tervezett beruházás költségvetésével,
- pályázó nyilatkozatát, hogy vállalja az épület – hozzávetőlegesen bruttó 11.120.000,-Ft értékű - örökségvédelmi előírások szerinti felújítását, valamint, hogy a felújítás során Kecskemét Város Főépítésze és a Kecskeméti Járási Hivatal Örökségvédelmi Osztályának előírásai szerint jár el és a felújítás alatt rendszeresen konzultál,
- a pályázó nyilatkozatát, miszerint a felújítás, rehabilitáció költségeit a bérleti díj összegébe 100 %-ban kéri beszámítani, tekintettel arra, hogy pályázó vállalja a bérleti időtartam teljes ideje alatt a felújított állapot fenntartását.

### **A pályázó koncepciójának összefoglalása:**

Pályázó a saját tulajdonában álló, a pályázat tárgyát képező ingatlannal szomszédos kecskeméti 10208/9 hrsz-ú területen megvalósuló beruházásával (Vincent Étterem) összhangban kívánja kialakítani és hasznosítani az épületet és környezetét. Az épületet elsősorban raktározási célra kívánja hasznosítani.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése szerint a kiíró a pályázati kiírásban úgy is rendelkezhet, hogy a pályázó a vételárra, ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre alapozhatja. Ebben az esetben a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmaz, a tulajdonosi jogokat gyakorló hatáskörének megállapítása érdekében a forgalmi értéket csak – a nyilvántartási érték figyelembevételével – nagyságrendileg kell megbecsülni. Az így benyújtott ajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értékbecslést, költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. § rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni, vizsgáltatni.

A pályázatbontást követően független ingatlanforgalmi szakértő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságáról felülvizsgálati szakértői véleményt készített. A 2017. június 13. napján, az árajánlat és a szakértői véleményben foglalt értékek közötti eltérésre tekintettel tartott tárgyaláson pályázó jelezte, hogy az általa ajánlott bérleti díjat az értékbecslésben foglaltakkal összhangban bruttó 122.500,- Ft/hónap összegre módosítja.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a kecskeméti 10208/8 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található, volt Rudolf laktanya részeként, „gyanús lovak istállója” néven ismert 1500 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 15 év időtartamra szóló, bérlet útján történő hasznosítása érdekében kiírt zártkörű pályázatot nyilvánítsa eredményessé, és döntsön úgy, hogy az önkormányzat az INMENSO Kft.-vel bérleti szerződést köt bruttó 122.500,- Ft/hónap bérleti díj, és a pályázó által az épületen tervezett felújítás költségei 100 %-ának a bérleti díj összegébe történő beszámítása mellett.

A benyújtott pályázatok értékelésére és a tárgyalások lefolytatására javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a korábbi döntésével létrehozott munkacsoportba beválasztott tagok ismételt felkérését.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városrendezési és Városfejlesztési Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Értékmegőrzési Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottsága előzetesen véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntést a határozat-tervezet szerint meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2017. június 13.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## Határozat-tervezet

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

#### **.../2017. (VI.22.) határozata**

#### **Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 8099-30/2017. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

#### **I.**

- 1.) A közgyűlés a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 246/2016. (XI. 24.) határozatával a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található – volt Rudolf laktanya részeként, „beteg lovak istállója” néven ismert – ingatlanrész hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot eredménytelenné nyilvánítja.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti ingatlanrész hasznosítása érdekében pályázatot ír ki a jelen határozat 2. számú mellékletét képező pályázati kiírás szerint.
- 3.) A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy gondoskodjon a határozat 2. számú mellékletét képező pályázati kiírás és a határozat 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás közzétételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

#### **II.**

- 1.) A közgyűlés a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 39/2017. (III.30.) határozatával a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot eredménytelenné nyilvánítja.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy pályázatot ír ki a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti, volt Rudolf laktanya jelen határozat 1. számú mellékletén jelölt ingatlanrészeinek hasznosítására a jelen határozat 4. számú mellékletét képező pályázati kiírás szerint.
- 3.) A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy gondoskodjon a határozat 4. számú mellékletét képező pályázati kiírás és a határozat 5. számú mellékletét képező pályázati felhívás közzétételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

#### **III.**

A közgyűlés úgy dönt, hogy az **I.-II.** pontban foglaltak szerint kiírt pályázatokra beérkező ajánlatok értékelésére és a tárgyalások lefolytatására a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 39/2017. (III.30.) határozatával létrehozott munkacsoport delegált tagjait kéri fel.

#### **IV.**

- 1.) A közgyűlés úgy dönt, hogy a kecskeméti 10208/8 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található, volt Rudolf laktanya részeként, „gyanús lovak istállója” néven ismert 1500 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 15 év időtartamra szóló, bérlet útján történő hasznosítása érdekében kiírt zártkörű pályázatot eredményesnek nyilvánítja, és megállapítja, hogy a pályázat nyertese az INMENSO Kft.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat az 1.) pont szerinti ingatlan hasznosítása érdekében a nyertes pályázóval bérleti szerződést köt bruttó 122.500 Ft/hó bérleti díj megállapítása mellett, azzal, hogy a pályázó az értéknövelő beruházások számlával igazolt ellenértékének 100 %-át a bérleti díj összegébe beszámítással érvényesítheti, a mindenkor havi bérleti díj 100 %-áig.

- 3.) A közgyűlés úgy dönt, hozzájárul ahhoz, hogy az INMENSO Kft. az 1.) pont szerinti ingatlanon hozzávetőlegesen bruttó 11.120.000,- Ft értékben értéknövelő beruházásokat végezzen el.
- 4.) A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a 2.) pont szerinti szerződést aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester